

УДК 347.251.037

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУТА ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНОГО  
ПРИБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА****Аблятипова Наталья Айдеровна,**

доцент кафедры гражданского права Крымского филиала ФГБОУВО «РГУП», кандидат юридических наук, доцент, Заслуженный юрист Республики Крым, г. Симферополь  
E-mail: ve\_na2014@mail.ru

**Куртбединова Лиля Рустемовна,**

студентка 5 курса Крымского филиала ФГБОУВО «РГУП», г. Симферополь. E-mail:  
liya.kurtbedinova@mail.ru

**Аннотация**

В статье рассматриваются актуальные проблемы института защиты прав добросовестного приобретателя имущества посредством анализа нормативно-правовой базы, а также судебной и правоприменительной практики. Особое внимание уделяется вопросам баланса интересов добросовестных приобретателей и законных владельцев имущества, а также роли судебной практики в формировании подходов к защите их прав. Авторами отмечается влияние отдельных ключевых решений высших судебных инстанций, что позволяет сформулировать рекомендации для законодателей и правоприменителей и способствует формированию единообразной судебной практики. Обращается внимание на необходимость комплексного подхода к последующему совершенствованию данного института и разработки новых универсальных правил защиты прав добросовестных приобретателей имущества, предлагаются меры по повышению прозрачности сделок с имуществом, включая инновационные решения в данной области путем применения современных технологий. Подчеркивается важность института защиты добросовестного приобретателя имущества для обеспечения правовой определенности и стабильности в гражданском обороте.

**Ключевые слова:** добросовестный приобретатель, защита гражданских прав, истребование имущества, виндикационный иск, право собственности, публично-правовые образования.

**IMPROVEMENT OF THE INSTITUTE FOR PROTECTION OF A BONDFUL  
PURCHASER OF PROPERTY****Ablyatipova Natalya Ayderovna,**

Associate Professor of the Civil Law Department of the Crimean branch «Russian State University of Justice», Associate Professor, Honored Lawyer of the Republic of Crimea, Simferopol  
E-mail: ve\_na2014@mail.ru

**Kurtbedinova Lilya Rustemovna,**

5th year student, Crimean branch of Federating State Education Institution

of Higher Education «Russian State University of Justice»

e-mail: liya.kurtbedinova@mail.ru

---

**ABSTRACT**

---

The article examines the current problems of the institution of the protection of the rights of a bona fide buyer of property through the analysis of the regulatory framework, as well as judicial and law enforcement practice. Special attention is paid to the issues of balancing the interests of bona fide purchasers and legitimate owners of property, as well as the role of judicial practice in shaping approaches to protecting their rights. The author notes the influence of certain key decisions of the highest judicial instances, which makes it possible to formulate recommendations for legislators and law enforcement officers and contributes to the formation of uniform judicial practice. Thus, they draw attention to the need for an integrated approach to the subsequent improvement of this institution and the development of new universal rules for protecting the rights of bona fide purchasers of property, and propose measures to increase transparency in property transactions, including innovative solutions in this area through the use of modern technologies. The importance of the institution of protection of a bona fide acquirer of property is emphasized in order to ensure legal certainty and stability in civil turnover.

---

**Keywords:** bona fide acquirer, protection of civil rights, reclamation of property, vindication suit, property right, public legal entities.

---

Институт защиты добросовестного приобретателя имущества занимает важное место в правовой системе и способствует стабильности гражданского оборота. Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью дальнейшего реформирования института добросовестного приобретения и разработки новых универсальных правил защиты прав добросовестных приобретателей имущества.

Добросовестность приобретателя как правовая категория появилась в положениях римского частного права. Однако, сам институт защиты добросовестного приобретателя, который берет начало из германского права, где были закреплены нормы, которые ограничивали возможность собственником истребовать переданное им во владение другого лица имущество, в итоге, получил свое последующее развитие и в российском гражданском праве [11].

Следует отметить, что на современном этапе данный институт подвергается изменениям вследствие роста случаев невозможности истребования имущества собственником у добросовестного приобретателя, даже при отсутствии условий, закрепленных в пункте 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [2].

Вопрос невозможности изъятия имущества у добросовестного приобретателя долгое время вызывал дискуссии среди правоприменителей. Именно поэтому, соответствие положений пункта 1 статьи 302 ГК РФ Конституции Российской Федерации не раз являлось основанием к рассмотрению дел в связи с обнаружившейся неопределенностью.

Так, например, отправной точкой в перспективном развитии института защиты добросовестного приобретателя всецело является «признание п. 1 ст. 302 ГК РФ частично не соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно допускает

истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда оно не предприняло своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество», что отражено в Постановлении Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца»[6].

Из материалов данного дело было установлено, что собственник жилого помещения Б.В. Соколов скончался, не имея наследников ни по завещанию, ни по закону, в связи с чем, его имущество считается выморочным. Группой лиц были представлены поддельные документы, и нотариусом города Москвы на имя В.А. Соколовой было выдано свидетельство о праве на наследство в отношении жилого помещения, на основании которого право собственности было зарегистрировано в ЕГРН. После указанное жилое помещение на основании договора купли-продажи было передано А.Н. Дубовцу. Приобретатель – добросовестный, так как он полагался на данные ЕГРН и проявил разумность и осмотрительность.

Следует отметить, что пункт 1 статьи 302 ГК РФ фактически не учитывает возможность ненадлежащего исполнения компетентными органами публично-правового образования своих обязанностей, совершения ошибок, а также не отвечающей критериям разумности и осмотрительности реализации ими правомочий по установлению выморочного имущества и оформлению права на него. Применительно к жилым помещениям защита имущественных интересов публично-правового образования за счет ущемления интересов добросовестного приобретателя-гражданина, который возмездно приобрел соответствующее жилое помещение, в подобной ситуации недопустима.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что Конституционным Судом Российской Федерации была поставлена точка в сложившейся противоречивой правоприменительной практике по данным вопросам.

В связи с этим, Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» № 430-ФЗ статья 302 ГК РФ была дополнена пунктом 4, в соответствии с которым исключена возможность истребования жилого помещения публично-правовым образованием от добросовестного приобретателя независимо от основания приобретения таким образованием права на жилое помещение[3], несмотря на то, что в вышеуказанном Постановлении «исключается возможность истребования жилого помещения, являющегося выморочным имуществом. Тем самым, данным Федеральным законом были расширены возможности защиты добросовестного приобретателя» [6].

Однако, в связи с этим, дискуссионным остался вопрос влияния этого решения на пересмотр уже принятых дел в отношении добросовестных приобретателей. Исходя из статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» решения судов и иных органов, основанные на актах или их отдельных положениях, признанных постановлением Конституционного Суда Российской Федерации неконституционными должны быть пересмотрены (а до пересмотра не подлежат исполнению) в установленных федеральным конституционным законом случаях[1]. Действующее процессуальное законодательство не позволяет пересматривать вступившие в законную силу судебные акты по этому основанию, поэтому пересмотреть возможно только решение по делу заявителя. При этом добросовестные приобретатели имеют

возможность оспорить судебные решения, ранее вынесенные не в их пользу. Конституционный Суд Российской Федерации подчеркивал, что при разрешении таких споров необходимо учитывать, проявляло ли публично-правовое образование надлежащую заботливость и осмотрительность в отношении к предмету спора, а также несло ли оно бремя содержания данного имущества, что является обязанностью любого собственника.

Суды общей юрисдикции независимо от того, в какой стадии процесса находится конкретное дело, с момента вступления в силу постановления Конституционного Суда Российской Федерации, содержащего конституционно-правовое истолкование нормы (примененной в данном деле), опровергающее прежнее ее истолкование, не имеют право не исполнять постановление Конституционного Суда Российской Федерации.

Так, например, в связи с принятием Конституционным Судом вышеуказанного Постановления семья Однодворцевых обратилась в суд с заявлением о пересмотре по новым обстоятельствам следующих судебных актов: о признании сделок недействительными, истребовании имущества (квартиры), снятии с регистрационного учета и выселении из квартиры, которая была приобретена по договору купли-продажи В.В. Однодворцевым, ранее была приватизирована по подложным документам (выбыла из владения собственника - города Москвы помимо его воли)[7]. Действительно, выселение данной семьи противоречило бы позиции Конституционного Суда, выраженной в деле А.Н. Дубовца.

Однако, так как новым обстоятельством, влекущим пересмотр вступившего в законную силу судебного постановления, является признание Конституционным Судом Российской Федерации, не соответствующим Конституции Российской Федерации закона, примененного в конкретном деле, в связи с принятием решения по которому заявитель обращался в Конституционный Суд Российской Федерации. Исходя из этого, в пересмотре было отказано.

Впоследствии семья Однодворцевых обратилась с требованием прекратить исполнительное производство, указав, что исполнение решения суда о выселении их из спорного жилого помещения после принятия Конституционным Судом Российской Федерации Постановления от 22 июня 2017 года № 16-П будет являться нарушением частей третьей и пятой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в чем им было вновь отказано, поскольку в данном Постановлении не содержатся прямые указания на необходимость пересмотра судебных актов по делам лиц, не являвшихся участниками конституционного судопроизводства, основания для прекращения исполнительного производства.

При обращении в Конституционный Суд Российской Федерации заявители указали, что такая позиция является противоречащей Конституции Российской Федерации. Оспариваемые в деле нормы Конституционный Суд Российской Федерации признал не противоречащими Конституции Российской Федерации, а также указал, что федеральному законодателю надлежит урегулировать правовой механизм пересмотра судебных постановлений, основанных на актах или их отдельных положениях, признанных постановлением Конституционного Суда Российской Федерации неконституционными (или получивших в нем конституционное истолкование), не исполненных (либо исполненных частично) на момент вынесения такого постановления Конституционного Суда Российской Федерации. Судебные акты по данному делу подлежали пересмотру.

Следующим не менее дискуссионным преобразованием института защиты добросовестного приобретателя признается защита лица, который заключил договор о приобретении имущества на организованных торгах [4].

Так, с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О клиринге, клиринговой деятельности и центральном контрагенте» и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» от 18.07.2017 № 176-ФЗ были внесены изменения в статью 18 Федерального закона «Об организованных торгах» от 21.11.2011 № 325-ФЗ, в соответствии с которыми в данную статью был введен абзац 7.3 «имущество, приобретенное по договору, заключенному на организованных торгах, не может быть истребовано от добросовестного приобретателя»[4]. Действительно, данное дополнение будет способствовать обеспечению стабильности гражданского оборота и повышению доверия лиц к организованным торгам.

Организованные и публичные торги предполагают их открытое проведение и возможность участия большого числа лиц, поэтому правила, ограничивающие возможность истребования имущества, приобретенного на организованных торгах, применяется также к случаям приобретения имущества на публичных торгах. Однако, имущество, которое продается на публичных торгах имеет индивидуальные характеристики, в то время как имущество, выставляемое на организованных торгах, обладает общими признаками[5].

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» была подчеркнута недопустимость ущемления прав добросовестных приобретателей приобретателя имущества на публичных торгах, а также были разъяснены пределы преференций совладельцев имущества при его продаже с торгов[8]. Ранее выраженная позиция Конституционного Суда РФ касательно нормы, закрепленной в части 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации, не трактуется в качестве возможности игнорирования законных интересов приобретателей жилых помещений. Основываясь на случаях из правоприменительной практики, можно прийти к выводу, что в соответствии с положениями пункта 1 статьи 250 ГК РФ допускается возможность их неоднозначного истолкования, что будет способствовать несоразмерному и не подкрепленному конституционно значимой целью ограничению законных интересов участников открытых торгов в рамках дела о банкротстве гражданина-должника при продаже его доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок под ним, - а именно интересов самого гражданина, его кредиторов, собственников имущества должника, в том числе его супруга (бывшего супруга), и добросовестного приобретателя спорной доли, победившего на торгах.

Вопросы соблюдения баланса интересов собственников и добросовестных приобретателей имущества должника с публичных торгов по продаже доли в его имуществе в банкротстве не имели надлежащей регламентации. Именно поэтому и необходимо было внести соответствующие изменения в правовое регулирование, что и было поручено Конституционным Судом Российской Федерации.

Вместе с тем, вопросы защиты прав добросовестного приобретателя ценных бумаг и денежных средств не менее актуальны в нынешний период. Как указано в пункте 3 статьи 302 ГК РФ «невозможно истребовать наличные деньги и предъявительские ценные бумаги у добросовестного приобретателя, ввиду практических сложностей теоретически возможного доказывания их индивидуальной определенности, из-за возможности получения однородной по характеру (денежной) компенсации от непосредственного причинителя имущественного вреда» [10, с. 629].

В контексте гражданского права, владение легитимирует управомоченного в отношении предъявительских ценных бумаг, подразумевая добросовестность приобретателя в большинстве случаев, когда отчуждатель владел данными бумагами. Тем не менее, хотя и наличные денежные средства не являются ценными бумагами, они обладают определенной схожестью, что приводит к предположению о том, что

легитимация управомоченного в отношении денежных средств осуществляется путем владения ими.

При этом внедрение норм об истребовании денежных средств из чужого незаконного владения может негативно сказаться на положении собственника, так как это создает трудности в доказывании права собственности на конкретные банкноты, что приведет, в дальнейшем, к отказу в иске. Учитывая индивидуальные свойства денег как объекта права и гражданского оборота, а также для упрощения защиты прав собственника другими способами, следует исключить возможность истребования денежных средств, также и от недобросовестного приобретателя. В результате чего собственник вправе предъявить иск о возмещении убытков к правонарушителю вместо истребования денег.

Также стоит отметить наличие определенной ривальности положений пункта 3 статьи 147.1 и пункта 3 статьи 302 ГК РФ, где иначе закреплён перечень ценных бумаг, не подлежащих истребованию от добросовестного приобретателя. В связи с тем, что норма пункт 3 статьи 147.1 ГК РФ была принята позже, она должна иметь приоритет при правоприменении.

Поскольку документарные ценные бумаги являются вещами, на которые их обладатели имеют право собственности, истребование таких ценных бумаг должно закрепляться в статье 302 ГК РФ, которая определяет особенности истребования имущества от добросовестного приобретателя.

Преимуществом ценных бумаг является их высокая оборотоспособность. Однако, следует также отметить, что покупка ценных бумаг добросовестными приобретателями на бирже должна быть защищена от всех правоприпритязаний. Прецедентным делом по иску прокуратуры об истребовании из чужого незаконного владения обыкновенных именных акций в пользу государства является дело ОАО «Соликамский магниевый завод» [9]. Как уже было отмечено ранее, согласно статье 18 Федерального закона «Об организованных торгах» от 21.11.2011 № 325-ФЗ [5], имущество, приобретенное по договору, заключенному на организованных торгах, не может быть истребовано от добросовестного приобретателя. Однако, поскольку приватизация предприятия, проведенная в 1992 году, признана незаконной, в связи с тем, что ОАО «Соликамский магниевый завод» являлось объектом федеральной собственности, его активы подлежат возвращению в государственную собственность. Действительно, действия по отчуждению имуществу ОАО «Соликамский магниевый завод» не соответствовали нормам законодательства, исходя из этого, данное имущество выбыло из владения государства помимо его воли. Тем не менее, норма Федерального закона «Об организованных торгах» имеет приоритет по отношению к общей норме, закреплённой в положениях статьи 302 ГК РФ.

Также, в качестве инновационного решения в данной области можно рассмотреть применение современных технологий, в том числе блокчейн-технологий, которые репрезентируют принадлежность имущества определенному лицу, что будет способствовать повышению прозрачности сделок, тем самым, в значительной степени снизятся риски для добросовестных приобретателей.

Так, например, использование блокчейн-технологий ввиду сохранения неизменности данных при реализации художественных полотен способствовало бы решению проблемы установления подлинности или полного отсутствия его провенанса для защиты прав добросовестных приобретателей данных объектов.

Выводы. Совершенствование института защиты добросовестного приобретателя имущества, способствуя минимизации рисков злоупотреблений, является важным шагом в развитии правовой системы и обеспечении стабильности гражданского оборота. Анализ судебной и правоприменительной практики в этой сфере приводит к выводу о необходимости внедрения комплексного подхода, включая усовершенствование

нормативно-правовой базы ввиду определенных законодательных пробелов, формирования единообразной судебной практики, детализированного определения критериев добросовестности приобретателя, улучшения механизмов их судебной защиты.

### Список литературы:

1. Федеральный конституционный закон от 21.07.1994 № 1-ФКЗ (ред. от 31.07.2023) «О Конституционном Суде Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 13. Ст. 1147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, Ст. 3301.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 16.12.2019 № 430-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2019. № 51(часть 1), Ст. 7482.
4. Федеральный закон от 18.07.2017 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О клиринге, клиринговой деятельности и центральном контрагенте» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 30. Ст. 4456.
5. Федеральный закон от 21.11.2011 № 325-ФЗ «Об организованных торгах» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 48. Ст. 6726.
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_218686/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_218686/) (дата обращения 22.01.2025)
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.06.2020 № 30-П «По делу о проверке конституционности частей третьей и пятой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», части первой статьи 439 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 4 части 1 статьи 43 Федерального закона "Об исполнительном производстве» в связи с жалобой граждан В.В. Одинодворцева, Е.В. Одинодворцева, М.Е. Одинодворцева, Н.В. Одинодворцевой и Т.П. Одинодворцевой» // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_355889/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_355889/) (дата обращения 22.01.2025)
8. Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» // СПС «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_447248/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_447248/) (дата обращения 22.01.2025)

9. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 23.07.2024 № 17АП-8375/2023-ГК по делу № А50-21394/2022 // URL: <https://clck.ru/3FHg6D> (дата обращения 22.01.2025)
10. Суханов Е. А. Российское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права // 4-е изд., стер. - Москва: Статут, 2015. - 958 с.
11. Мальбин Д. А. Перспективы развития института защиты добросовестного приобретателя на современном этапе // Цивилист. 2023. № 1. С. 32–37.

#### References:

1. Federal Constitutional Law No. 1-FKZ dated 07/21/1994 (as amended on 07/31/2023) "On the Constitutional Court of the Russian Federation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 13. Art. 1147.
2. Civil Code of the Russian Federation (Part one) dated 11/30/1994 No. 51-FZ (as amended on 07/29/2017) // Collection of legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32, Article 3301.
3. Federal Law "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation" dated December 16, 2019 No. 430-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2019. No. 51 (part 1), Article 7482.
4. Federal Law No. 176-FZ dated July 18, 2017 "On Amendments to the Federal Law "On Clearing, Clearing Activities and the Central Counterparty" and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2017. No. 30. Art. 4456.
5. Federal Law No. 325-FZ dated 21.11.2011 "On Organized Auctions" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2011. No. 48. Art. 6726.
6. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 06/22/2017 No. 16-P "On the case of checking the constitutionality of the provision of paragraph 1 of Article 302 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen A.N. Dubovets" // SPS "ConsultantPlus".
7. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 06/26/2020 No. 30-P "On the case of Checking the Constitutionality of Parts Three and Five of Article 79 of the Federal Constitutional Law "On the Constitutional Court of the Russian Federation", Part One of Article 439 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation and paragraph 4 of Part 1 of Article 43 of the Federal Law "On Enforcement Proceedings" in connection with with the complaint of citizens V.V. Odnodvortsev, E.V. Odnodvortsev, M.E. Odnodvortsev, N.V. Odnodvortsevov and T.P. Odnodvortsevov" // SPS "ConsultantPlus".
8. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 05/16/2023 No. 23-P "In the case of checking the constitutionality of paragraph 1 of Article 250 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen V.V. Shestavin" // SPS ConsultantPlus.
9. Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal of the Russian Federation dated 07/23/2024 No. 17AP-8375/2023-CC in case No. А50-21394/2022 // URL: <https://clck.ru/3FHg6D>.

10. Sukhanov E. A. Russian civil law. The general part. Property law. Inheritance law. Intellectual property rights. Personal non-property rights // 4th ed., ster. - Moscow: Statute, 2015. - 958 p.
11. Malbin D. A. Prospects for the development of the institute for the protection of a bona fide acquirer at the present stage // Civilist. 2023. No. 1. pp. 32-37.